

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

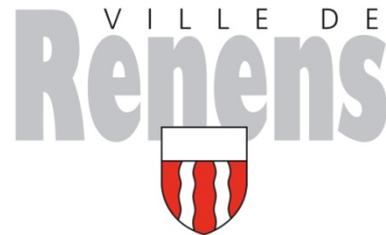
Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 70-2015

AU CONSEIL COMMUNAL

Adoption du Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire

Date proposée pour la séance de la Commission :

Mardi 26 mai 2015, à 18 h.30

Au Centre Technique Communal

27 avril 2015

P R E A V I S No 70-2015

Adoption du Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions
de remplacement en matière d'aménagement du territoire

Renens, le 27 avril 2015

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Table des matières

1. Contexte.....	2
2. Analyse juridique.....	2
3. Nouveau règlement	3
3.1 Généralités	3
3.2 Commentaires article par article	3
<i>Article 1. Objet.....</i>	3
<i>Article 2. Personnes assujetties</i>	3
<i>Article 3. Prestations soumises à émolument</i>	3
<i>Article 4. Mode de calcul et grille tarifaire.....</i>	3
<i>Article 5. Frais annexes.....</i>	5
<i>Article 6. Contributions de remplacement – Places de stationnement</i>	5
<i>Article 7. Exigibilité.....</i>	5
<i>Article 8. Voies de droit.....</i>	5
<i>Article 9. Abrogation.....</i>	5
<i>Article 10. Entrée en vigueur</i>	5
4. Procédure.....	6
5. Incidences financières.....	6
6. Conclusion	6

Introduction

La pratique et les exigences juridiques et procédurales du Canton relatives à la taxation en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ont évolué. Ainsi, la Municipalité de Renens estime aujourd'hui nécessaire de revoir sa tarification en matière de permis de construire et autres autorisations résultant d'une application directe de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal un nouveau *Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire* mieux adapté aux activités du Service de l'urbanisme et correspondant mieux aux nouvelles exigences en matière fiscale.

1. Contexte

En matière d'aménagement du territoire et police des constructions, les communes sont compétentes pour prélever différentes taxes et émoluments. Actuellement à Renens, ces émoluments se fondent sur plusieurs articles du Règlement du plan d'extension de juillet 1947 (art. 120 RPE pour les frais de permis de construire, 127 pour le permis d'habiter, 141⁵ pour la contribution compensatoire en matière de stationnement). Ces articles fixent une taxe minimale et délèguent à la Municipalité la détermination du montant de l'émolument en fonction de l'importance du projet.

Depuis quelques années, la jurisprudence en matière fiscale est de plus en plus stricte concernant l'exigence d'une base légale ou réglementaire et le respect des principes de couverture des coûts et d'équivalence. Ce qui était encore possible il y a quelques années n'est plus admis aujourd'hui. En matière d'aménagement du territoire, le Canton exige non seulement que le règlement détermine le cercle des assujettis, les actes soumis à émolument mais également le montant de ceux-ci; une délégation à la Municipalité n'étant plus possible.

2. Analyse juridique

Les émoluments prélevés en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions sont des taxes de nature fiscale (art. 4 loi sur les impôts communaux - LICom¹). Ils sont prélevés en contrepartie de prestations ou d'avantages déterminés et doivent être établis selon des critères objectifs. En outre, leur montant doit être en rapport avec la valeur de la prestation fournie par l'administration.

Juridiquement, ces émoluments doivent impérativement respecter les principes de :

- Couverture des coûts : le produit total des taxes ne doit pas dépasser le montant global des frais de la collectivité,
- Equivalence : la taxe doit être dans un rapport convenable avec la prestation fournie par la collectivité à l'assujetti, expression du principe de la proportionnalité.

¹ Art. 4 - Taxes spéciales

1 Indépendamment des impôts énumérés à l'article premier et des taxes prévues par l'article 3 bis, les communes peuvent percevoir des taxes spéciales en contrepartie de prestations ou avantages déterminés ou de dépenses particulières.

2 Ces taxes doivent faire l'objet de règlements soumis à l'approbation du chef de département concerné.

3 Elles ne peuvent être perçues que des personnes bénéficiant des prestations ou avantages ou ayant provoqué les dépenses dont elles constituent la contrepartie.

4 Leur montant doit être proportionné à ces prestations, avantages ou dépenses.

3. Nouveau règlement

3.1 Généralités

Actuellement, les différents émoluments en matière d'urbanisme découlent du *Tarif des taxes et émoluments et perceptions diverses*, adopté par la Municipalité en décembre 2003. Afin de tenir compte de l'évolution de la pratique et des exigences juridiques et procédurales, le Service de l'urbanisme a, dès 2013, analysé la problématique et élaboré un projet de nouveau règlement, en se fondant sur le règlement-type du Canton. Après plusieurs échanges avec le Service du développement territorial (SDT), en charge de l'examen préalable de ce type de règlement, la Municipalité a adopté la version finale du projet de règlement le 3 octobre 2014.

3.2 Commentaires article par article

Article 1. Objet

Voir le texte.

Article 2. Personnes assujetties

Il s'agit de la personne qui requiert la prestation, soit le propriétaire de l'immeuble, le locataire autorisé à réaliser des travaux, le gérant d'établissement public ou l'architecte les représentant.

Article 3. Prestations soumises à émolument

Il s'agit des actes en lien avec une autorisation municipale de construire au sens de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et qui nécessite un travail de l'administration. Cela concerne autant les permis de construire au sens strict, que les autorisations de démolir ou les changements de destination. Le détail des actes figure dans la grille tarifaire (voir ci-dessous).

Article 4. Mode de calcul et grille tarifaire

Comme le propose le Canton, l'émolument est composé de deux taxes distinctes : une taxe fixe destinée à couvrir les frais administratifs de dossier et une taxe proportionnelle qui couvre les frais d'examen et d'analyse par les différents services de l'administration.

Le barème des taxes (grille tarifaire) a été inséré dans le corps même du règlement. Le Canton exige désormais que le montant des émoluments figure dans l'acte de compétence du Conseil communal, comme en matière de taxe relative au financement de l'équipement communautaire par exemple (cf. Plan de quartier des Entrepôts). En effet, une délégation à la Municipalité n'est aujourd'hui plus possible. Cela s'explique de par la nature fiscale de ces émoluments, qui impose un strict respect du principe de la base réglementaire (contrairement aux subventions par exemple). En outre, en matière d'aménagement du territoire, aucune loi cantonale ne prévoit de délégation à la Municipalité, contrairement à d'autres domaines (article 26 loi sur les routes pour l'émolument d'usage accru du domaine public).

En vue de la fixation des montants proposés dans le règlement, le Service de l'urbanisme a analysé sa pratique, le montant actuel des émoluments et leur adéquation aux coûts engendrés au sein de l'administration. Les actes soumis à émolument ont par conséquent été précisés et les taxes y relatives ont été quelque peu adaptées.

Les taxes fixes varient entre CHF 200.-, pour les permis standards, et CHF 150.- pour les demandes liées à un permis déjà existant (permis complémentaire ou prolongation de permis) ou les demandes qui engendrent moins de frais administratifs (travaux de minime importance). Ces montants correspondent à ceux admis dans l'ensemble du canton et reprennent grosso modo les montants des taxes fixes actuelles.

La taxe proportionnelle se détermine par un tarif horaire (voir Grille tarifaire). Afin de respecter le principe d'équivalence, un montant maximal a été fixé pour la taxe proportionnelle. Celui-ci correspond au 3‰ du coût de construction. Ce coût est porté à la connaissance du Service de l'urbanisme via le formulaire de demande CAMAC (Centrale des autorisations cantonales), obligatoire pour tout projet devant être mis à l'enquête ou nécessitant des autorisations cantonales spécifiques (ECA, Police cantonale du commerce, Direction générale de l'environnement, etc.).

Les services communaux devront par conséquent procéder, pour chaque dossier, à un calcul des heures effectuées. Un processus devra être mis en place pour comptabiliser le temps de chaque personne intervenant sur un dossier (responsable de la police des constructions, juriste, secrétaire, chef de service, responsables arbres, déchets, canalisations, etc.).

Grille tarifaire

Le tarif horaire a été arrêté à CHF 140.-. Ce montant a été déterminé en tenant compte des différents degrés d'intervention (chef de service, adjoint technique, secrétariat, etc.). En outre, ce montant correspond au tarif horaire appliqué par le Service cantonal du développement territorial, validé par le Tribunal cantonal.

- a. Examen préalable et définitif d'un plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires (art. 67 LATC)
Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire.
Actuellement, aucune taxe n'est prévue. Cette contribution ne doit pas être confondue avec les frais d'études des plans de quartier prévus à l'art. 72 LATC, qui peuvent aussi être mis à la charge des propriétaires.
- b. Permis d'implantation (art. 119 LATC)
Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire.
Actuellement, taxe unique de CHF 500.-.
- c. Permis de construire (art. 103 LATC)
Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire, mais au maximum 3‰ du coût de construction.
Le système actuel prévoit une taxe fixe qui varie selon le type de projets (villa, locatif, industrie) et une taxe proportionnelle de 2‰ du coût de l'ouvrage.
- d. Permis de construire complémentaire
Nouvel émolument composé d'une taxe fixe de CHF 150.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire, mais au maximum 3‰ du coût des nouveaux travaux.
- e. Permis pour travaux de minime importance
Projets ne nécessitant pas d'enquête publique ou d'autorisations cantonales. La taxe fixe s'élève à CHF 150.- et la taxe proportionnelle est limitée à CHF 1'000.-.
Actuellement, la taxe varie entre CHF 200.- et CHF 300.-.
- f. Prolongation du permis de construire
Nouvel émolument fixe unique de CHF 150.-.
- g. Refus de permis de construire
Nouvel émolument : taxe fixe de CHF 200.- + tarif horaire limité à 0.75‰ du coût de construction, dans la mesure où le refus de permis est une décision municipale, au même titre que l'autorisation de construire et qui fait suite à un processus entier (requête, analyse, enquête publique, etc.).

h. Retrait d'une demande en cours d'examen

Nouvel émolument : taxe fixe de CHF 200.- + tarif horaire limité à 0.75‰ du coût de construction, dans les cas où le requérant abandonne son projet alors que celui-ci a déjà nécessité un travail au sein de l'administration.

i. Permis d'habiter / d'utiliser

Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais limitée à 20% de la taxe du permis de construire.

Actuellement, 20% de la taxe du permis avec un minimum à CHF 300.-.

Article 5. Frais annexes

Les frais annexes engendrés directement par la requête, comme les frais d'insertion dans le journal ou le recours à des mandataires extérieurs (analyse énergétique, environnementale, etc.), seront facturés à prix coûtant.

Article 6. Contributions de remplacement – Places de stationnement

Lors de tout projet de construction, changement de destination ou agrandissement, le Service de l'urbanisme analyse si le besoin en places de stationnement augmente, en application des articles 141 et suivants du RPE. Le nombre de places est déterminé par les normes VSS, soit actuellement pour le logement, une place par 100 m² de surface de plancher déterminante, plus 10% places visiteurs. Pour les activités, il est tenu compte de la proximité des transports publics.

Si le propriétaire n'a pas la surface suffisante sur sa parcelle pour créer les places de stationnement, en particulier si les surfaces vertes sont inférieures à 50% de la surface non bâtie de la parcelle, il est dispensé de l'obligation de créer le nombre de places de stationnement fixé (art. 141⁵ RPE). En contrepartie, une contribution de remplacement doit être versée à la Commune, qui est affectée à un fonds spécial.

Le montant actuel de CHF 8'000.- par place manquante a été réévalué à CHF 12'000.-, afin de tenir compte du coût réel pour l'aménagement d'une place de stationnement. En effet, dans un parking intérieur, le coût d'une place de stationnement s'élève en moyenne à environ CHF 25'000.- (cf. la Place du Marché en 2011).

Article 7. Exigibilité

Comme toutes les taxes communales, les émoluments sont payables à 30 jours et portent intérêt conformément à l'arrêté d'impôt (actuellement 4,5%).

Article 8. Voies de droit

S'agissant d'une taxe communale, les émoluments et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et police des constructions sont susceptibles d'un recours en 1^{ère} instance à la Commission communale de recours en matière d'impôt, puis en 2^{ème} instance au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public.

Article 9. Abrogation

Le règlement abroge toutes les dispositions antérieures.

Article 10. Entrée en vigueur

Dès l'approbation du règlement par la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement.

4. Procédure

Le projet de règlement a été adopté par la Municipalité, puis il a été soumis à l'examen préalable du Canton (Service du développement territorial). Il doit être adopté par le Conseil communal, puis être soumis à l'approbation de la Cheffe du département compétent.

5. Incidences financières

Même si le mode de calcul a été modifié, le montant des émoluments ne devrait que peu changer. En effet, l'augmentation du plafond de la taxe proportionnelle de 2 à 3‰ est contrebalancée par le calcul à l'heure pour chaque projet. Dès lors, pour la grande majorité des dossiers traités par le Service de l'urbanisme, l'émolument total sera pratiquement identique. Seuls les dossiers de constructions très importantes, bien présentés et nécessitant peu de travail d'analyse, verront le montant de l'émolument diminuer, tandis que, au contraire, de petits projets seront taxés de façon plus importante, si le dossier est mal préparé et que de nombreux échanges sont nécessaires avec le Service de l'urbanisme. Néanmoins, il est rappelé que le règlement prévoit un émolument maximum pour garantir que celui-ci respecte toujours le principe d'équivalence.

Pour information, le compte n° 3710.4313.01 "permis construire/habiter/" se montait en 2014 à CHF 147'631.30 et en 2013 à CHF 97'801.35.

6. Conclusion

Ce nouveau Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire permettra de facturer les prestations fournies par la Commune en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions au juste prix, en tenant compte du coût réel engendré par l'analyse des dossiers. Il permettra en outre d'assurer une meilleure égalité de traitement entre les usagers de l'administration, puisque les dossiers bien présentés, contenant tous les documents nécessaires, avec des plans à jour, seront analysés rapidement et bénéficieront dès lors d'un émolument réduit. A contrario, les dossiers lacunaires, qui engendrent parfois un très lourd travail pour l'administration, verront l'émolument augmenter en fonction du nombre d'heures effectuées.

En outre, ce nouveau règlement assure une parfaite conformité avec les principes légaux et jurisprudentiels, toujours plus contraignants, en matière de taxes communales.

—

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 70-2015 de la Municipalité du 27 avril 2015,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ADOpte le nouveau Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 24 avril 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Nicolas SERVAGEON

Annexe : Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire

Membres de la Municipalité concernés : Mme Tinetta Maystre
M. Jean-François Clément

REGLEMENT

concernant

les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions

vu :

- la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC);
- la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom);
- l'article 47 chiffre 6 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC);
- le règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC)

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS EDICTE :

I. DISPOSITIONS GENERALES

Objet

Article 1

Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs et des contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Personnes assujetties

Article 2

Les émoluments et les contributions sont dus par la personne qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3 du présent règlement ou qui est dispensée d'une des obligations mentionnées à l'article 6.

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à émoluments

Article 3

¹ Sont soumis à émoluments les décisions en lien avec des procédures d'aménagement du territoire et de police des constructions, notamment celles relatives à :

- a) l'examen préalable et définitif d'un plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires (art. 67, al. 2 LATC),
- b) la demande préalable, la demande de permis d'implantation, la demande définitive de permis d'un projet de construction,
- c) l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser et le contrôle des travaux.

² Le terme construction désigne les travaux de construction, démolition, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection et exploitation de matériaux ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation du permis.

Mode de calcul et grille tarifaire

Article 4

¹ L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle.

² La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier.

³ La taxe proportionnelle se rapporte aux frais d'examen du dossier et aux contrôles effectués sur le terrain. Elle est calculée selon un tarif horaire. Son montant maximal est déterminé en pour mille de l'estimation des coûts de construction.

⁴ Les émoluments perçus pour l'octroi d'un permis d'implantation ne sont ni déduits ni remboursés lors de l'octroi d'un permis de construire définitif.

Grille tarifaire

<i>Types d'actes</i>	<i>Taxe fixe</i>	<i>Taxe proportionnelle</i>
TARIF HORAIRE	CHF 140.-	
a. Examen préalable et définitif d'un plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires	CHF 200.-	Selon tarif horaire
b. Permis d'implantation	CHF 200.-	Selon tarif horaire
c. Permis de construire	CHF 200.-	Selon tarif horaire Au maximum : 3 ‰ du coût de construction
d. Permis de construire complémentaire	CHF 150.-	Selon tarif horaire Au maximum : 3 ‰ du coût des nouveaux travaux
e. Permis pour travaux de minime importance	CHF 150.-	Selon tarif horaire Au maximum : CHF 1'000.-
f. Prolongation d'un permis de construire	CHF 150.-	--
g. Refus d'un permis de construire	CHF 200.-	Selon tarif horaire Au maximum : 0.75 ‰ du coût de construction
h. Retrait d'une demande de permis en cours d'examen	CHF 200.-	Selon tarif horaire Au maximum : 0.75 ‰ du coût de construction
i. Permis d'habiter ou d'utiliser	CHF 200.-	Selon tarif horaire Au maximum : 20% de la taxe du permis de construire

Frais annexes Article 5

¹ Les frais annexes, non compris dans la taxe fixe, notamment les frais d'insertion et de publication d'avis d'enquête, les frais de port et les frais de photocopies, sont facturés au prix coûtant.

² Si l'analyse du dossier nécessite le recours à un-e spécialiste externe (ingénieur-e en énergie, en environnement, etc.), les honoraires pour les services seront facturés au prix coûtant.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Places de stationnement

Article 6

¹ Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement (réf. art. 47 al 2 chiffre 6 LATC).

² La contribution s'élève à CHF 12'000.- par place de stationnement manquante.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité

Article 7

¹ Les émoluments et contributions doivent être payés dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision y relative.

² A l'échéance fixée, tout émolument ou contribution non payé porte intérêt au taux mentionné dans l'arrêté d'impôt communal en vigueur.

Voies de droit

Article 8

¹ Les décisions rendues en application du présent règlement sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôt. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à l'autorité qui a pris la décision attaquée dans les trente jours dès sa notification. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale de recours.

² Le prononcé de la Commission communale de recours peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours à compter de la notification de la décision attaquée, par acte écrit. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours.

V. DISPOSITIONS FINALES

Abrogation

Article 9

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement, en particulier le Tarif des taxes, émoluments et perceptions diverses, adopté par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 5 mars 1997.

Entrée en vigueur

Article 10

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Adopté par la Municipalité le 24 avril 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin

Nicolas Servageon

Adopté par le Conseil communal le

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :

La Secrétaire :

Michele Scala

Yvette Charlet

Approuvé par la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement en date du